

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. 673/2012**

G.E.:dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedente: Intesa S.Paolo

contro

Esecutato: sig. ██████████

**BENE PIGNORATO**

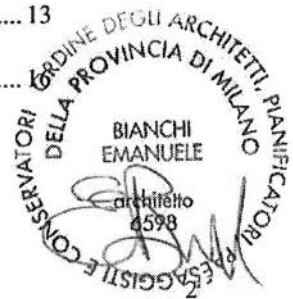
In Comune di Vaprio d'Adda (MI) appartamento al piano 1-3 composto da tre stanze più

servizi sito in via XI Febbraio n.34



INDICE

<b>ESAME DEGLI ATTI</b> .....	6
<b>RISPOSTE AL QUESITO</b> .....	7
<b>1. Accesso immobile</b> .....	7
<b>2. Ubicazione e descrizione del bene</b> .....	
2.1 <u>Identificazione catastale</u> .....	7
2.2 <u>Coerenze dell'appartamento</u> .....	7
2.3 <u>Estremi atto pignoramento</u> .....	7
2.4 <u>estremi atto di provenienza</u> .....	7
<b>3. Ubicazione e descrizione del bene</b> .....	8
3.1. <u>Premessa</u> .....	8
3.2 <u>Inquadramento topografico</u> .....	8
3.3 <u>Il fabbricato</u> .....	8
3.4 <u>Bene in esame</u> .....	9
3.4.1 <u>Finiture interne</u> .....	9
3.4.2 <u>Conformità</u> .....	10
<b>4. Stato occupativo del bene</b> .....	11
<b>5. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	11
<b>6. Ipotecche e pignoramenti gravanti sul bene</b> .....	11
6.1 <u>Oneri di cancellazione</u> .....	11
<b>7. Regolarità edilizia ed urbanistica</b> .....	12
<b>8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti</b> .....	13
<b>9. Valore del bene</b> .....	13
<b>ALLEGATI:</b> .....	



Il sottoscritto arch. EMANUELE BIANCHI, con studio in Milano, via Terragni, 31, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6598 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 11983, premesso che:

- in data **28.06.2012** è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Francesca Romana Bisegna;
- in data **09.10.2012** ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in tale ultima udienza il G.E. ha formulato all'esperto il quesito qui sotto riportato:

### QUESITO

**"PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati e, ad acquisire se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

**PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché possa provvedere alla sostituzione del custode;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.



4. A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; nonché predisponendola, se assente, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di Installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a. L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b. La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c. fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d. gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- e. depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**Provveda** almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico ed a inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di

impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione:

### **ESAME DEGLI ATTI**

L'avvenuto controllo degli atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e sufficiente identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile prodotto dallo studio del dott. Giuseppe Dente, notaio in Cesano Maderno, Milano, ricoprenti l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della planimetria e della visura catastale del bene;
- Consultare, presso l'Agenzia del Territorio, l'atto di provenienza ed il rogito originale al fine di controllare eventuali procedure edilizie sospese o sanate gravanti sulla costruzione ed acquisire la nota di trascrizione dell'atto poichè non presente agli atti.
- Quanto acquisito viene qui allegato.



**RISPOSTE AL QUESITO****1. Accesso all' immobile**

In data 26/10/2012 il sottoscritto ha effettuato il prescritto sopralluogo interno all' unità in oggetto in presenza dell'esecutato, sig.

**2. Ubicazione e descrizione del bene**

Unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio d'Adda, (MI) via XI Febbraio, 34: appartamento al piano 1-3 (spazio di solaio nel sottotetto).

**2.1 Identificazione catastale:**

Proprietà per la quota di 1/1 del sig. ...., Vaprio d'Adda, (MI) via XI Febbraio, 34  
"Censito al N.C.E.U. del comune di Vaprio d'Adda, Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 325, subalterno 702, Categoria A/3, classe 2, di n.4 vani, Rendita catastale € 185,92.

**2.2 Coerenze dell'appartamento procedendo da nord in senso orario**

"confini dell'appartamento: cortile comune, scala comune, mappale 183, cortile comune;  
Confini del solaio: cortile comune, solaio di proprietà di terzi, passaggio comune, solaio proprietà terzi".

**2.3 Estremi atti di pignoramento**

Con atto trascritto all'Ufficio provinciale di MILANO 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07.03.2012 Reg. Gen. 23796 - Reg. Parl. 15978, il creditore procedente, INTESA S.PAOLO S.p.A., sottopose a pignoramento immobiliare, per un credito di euro € 35.418,54,68 oltre spese il seguente bene così descritto:

- "Piena proprietà per 1/1 del sig. .... : **abitazione di tipo economico in Comune di Vaprio d'Adda, via XI Febbraio n.34, censito all'NCEU di detto comune, al foglio 4, part. 325, sub. 702, categoria A/3, vani 4, piano n.1-3; il tutto salvo errori e come meglio fatto"**

**2.4 Estremi atto di provenienza**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti ed in particolare dal certificato notarile a firma del notaio dott. Giuseppe Dente, notaio in Cesano Maderno, si è accertato che " L'immobile



innanzi descritto è pervenuto all'attuale proprietario  
 per la quota di 1/1 di piena proprietà, da  
 to, nato a  
 s, per atto  
 di compravendita, Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi del 05.11.2007 rep. 111323/20113 e  
 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 26.11.2007 al n. 177295 del registro generale  
 e n.93344 del registro particolare".

Proprietà per la quota di 1/1 del sig.

## **Ubicazione e descrizione del bene**

### **3.1.Premessa**

Il bene pignorato è sito nel Comune di Vaprio d'Adda (MI) in via XI Febbraio n.34, - 20069.

### **3.2.Inquadramento topografico**

Vaprio d'Adda è un comune lombardo, in provincia di Milano, con circa ottomila abitanti. Il comune è ai confini con la provincia di Bergamo. Trezzo sull'Adda, Cassano d'Adda, Capriate san Gervasio, Brembate e Pozzo d'Adda, sono i comuni limitrofi. (FOTO 1) Si trova sulla direttrice Milano Bergamo a circa 30 km dal capoluogo lombardo a ridosso del greto del fiume Adda.

### **3.3. Il fabbricato**

L'unità periziata si trova in un complesso composto da più fabbricati tra loro collegati strutturalmente ma con differenti accessi. (FOTO 2). I singoli edifici sono strutturati con la nota tipologia a ballatoio, nella quale le stanze affacciano perlopiù su un terrazzo continuo che le collega tutte (ballatoio)(FOTO 3/4). Il fabbricato di pertinenza dell'esecutato non affaccia su nessuna via direttamente carrabile ma sulle comunicazioni interne al comprensorio che danno appunto sulla via XI Febbraio e sulla via G.Mazzini. Gli edifici che lo contornano sul lato di via XI Febbraio si presentano come ingresso ad una corte tipica della realtà rurale dell'inizio novecento (FOTO 5/6), costituita da due fasce di edifici bassi (due piani) mentre sul lato di via Mazzini, edificio di tre piani fuori terra, tutta la





fascia del piano terreno è composta a mattoni a faccia vista con marcapiano in cotto e intonaco per il resto della facciata (**FOTO 7/8**). La corte che si viene così a formare contiene l'edificio vero e proprio dell'esecutato, costituito da tre piani fuori terra, in intonaco bianco ed infissi marrone scuro.

### **3.4 Bene in esame**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al primo piano, servita al piano dalla scala comune aperta (**FOTO 9/10**) che conduce direttamente ai ballatoi dei singoli piani. Queste ultime sono realizzate in lastre di pietra naturale tipo marmo, in mediocri condizioni di manutenzione e pulizia, mentre i pianerottoli ai piani e ai mezzi piani hanno pavimentazione realizzata in ceramiche monocottura posate parallelamente all'andamento del ballatoio (**FOTO 11**). Il rivestimento delle scale è in intonaco chiaro nelle medesime condizioni delle scale.

#### **3.4.1 Finiture interne**

L'appartamento si presenta nel suo complesso con finiture in condizioni generali di conservazione, manutenzione e pulizia scarse.

Pavimentazione: formata da marmette 20 x 20 in tutto l'appartamento; (**FOTO 12/13**).

Rivestimenti: le pareti sono tinteggiate con tempera bianco/panna in pessime condizioni di pulizia mentre nell'angolo cottura sono posate come rivestimenti piastrelle bicottura 20 x 20 in mediocri condizioni e pulizia così come nel bagno. (**FOTO 14/15/16**).

Plafoni: ovunque il plafone è perlinato con doghe d'abete verniciato scuro (**FOTO 17**).

Serramenti: i serramenti sono tutti realizzati in legno di buona fattura, abbastanza recente e muniti di vetrocamera (**FOTO 18**) con all'esterne posti gli scuri in legno, anch'essi pitturati con vernice marrone scuro (**FOTO 19**).

L'altezza interna rilevata è pari a 2.77 mt benchè la scheda catastale riporti un'altezza di mt.3.00. La discrepanza è probabilmente dovuta alla presenza del ribassamento del soffitto con il perlinato d'abete succitato.



Balcone: il balcone (parte del ballatoio di pertinenza della singola unità come da scheda catastale allegata (**FOTO 20**)) è circoscritto per un lato dalla struttura dell'edificio e per due da una ringhiera in ferro pitturata alta 100 cm affacciante direttamente sulla corte ed anche unica via d'accesso all'abitazione (**FOTO 21**).

Impianto elettrico: interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee in mediocri condizioni di manutenzione.

Non sono state rilasciate dalla proprietà certificazioni di sorta perchè sfornita.

Impianto di riscaldamento/climatizzazione: L'impianto di riscaldamento autonomo, caratterizzato dalla presenza di una caldaia Hermann Micra 2 24 SE con potenza 24 kW alimentata a gas metano, alla quale manca la manutenzione ordinaria e quindi anche la prova fumi biennale. I calcoli sul rendimento della stessa sono stati fatti tenendo presente valori tabellari forniti dall'azienda per il tipo e potenzialità.

La distribuzione avviene per mezzo di radiatori in ghisa modulari a sezione semiquadra (**FOTO 14/22/23**).

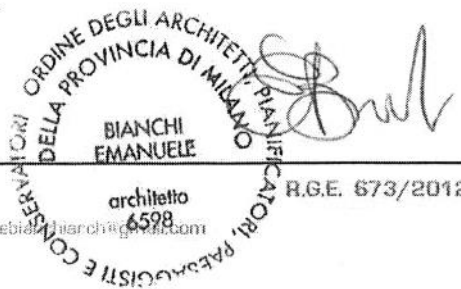
L'evacuazione dei fumi è a norma (presenti due bocchette d'evacuazione fumi residui della combustione/cibo all'aperto sul fronte balcone succitato) (**FOTO 24**).

Impianto idraulico sanitario: caldaia succitata..

Soffitta: la soffitta di pertinenza dell'appartamento si trova al piano terzo dello stesso edificio ed è accessibile attraverso le medesime scale che si affacciano sul ballatoio. La delimitazione dello spazio della stessa è lasciata ad una struttura in legno e rete di ferro (**FOTO 25/26**).  
la porta d'entrata all'abitazione è in legno a due battenti, marrone scuro e non blindata.

### **3.4.2 Conformità**

In fase di sopralluogo non si è riscontrata nessuna difformità tra l'esistente e quanto rilevato in pianta (vedi 6. regolarità edilizia ed urbanistica).



**Superficie commerciale di m<sup>2</sup> 64,60 così calcolata:**

-	61,74	m <sup>2</sup> x 1,00	appartamento	= m <sup>2</sup> e	61,74
-	6,72	m <sup>2</sup> x 0,25	soffitta	= m <sup>2</sup> e	1,68
-	7,92	m <sup>2</sup> x 0,15	balcone/ball	= m <sup>2</sup> e	1,18
-	<b>TOTALE</b>			<b>= m<sup>2</sup>e</b>	<b>64,60</b>

m<sup>2</sup>e = superficie equivalente = superficie commerciale

**3. Stato occupativo del bene**

Durante il sopralluogo del 26/10/2012 con presente la proprietà \_\_\_\_\_), i beni sono risultati occupati dall'esecutato.

Dalle verifiche ricevute in data 22.10.2012 dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Milano 6, non risultano contratti aventi come causa il sig.

\_\_\_\_\_ e come oggetto l'unità immobiliare in esame così come risulta dalle copie allegate.

Conclusioni: l'immobile pertanto risulta essere **LIBERO**.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero, sia occupato.

**4. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente**

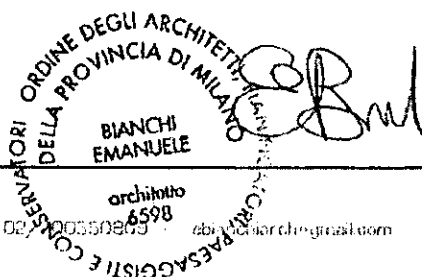
Nulla da segnalare.

**5. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile agli atti e sopra richiamato, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli qui elencate:

- **Ipoteca volontaria** ipoteca volontaria iscritta il 26.11.2007 al n. 177296 del registro generale e n. 46774 del registro particolare, di € 280.000,00 Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi del 05.11.2007 rep. 111324/20114 a favore di Intesa S.Paolo s.p.a. sede di Torino C.F. 00799960158, a fronte di un capitale di € 140.000,00 durata 30 anni a carico di \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_



. Pignoramento immobiliare trascritto il 07.03.2012 al n.23796 del registro generale e n. 15978 del registro particolare, Tribunale di Milano del 02.02.2012 rep. 699, a favore di Intesa S.Paolo s.p.a. sede di Torino C.F. 00799960158 a carico di \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_.

. Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio.

Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

▪ n. 1 pignoramento	x € 262,00 =	€ 262,00 +
▪ n. 1 ipoteche volontarie	x € 35,00 =	€ 35,00 =
<b>totale</b>		<b>€ 297,00</b>

## 6. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti Uffici Catastali di Milano, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta quanto segue:

- "... *variazione n.52366.1/2007 presentata in data 6 luglio 2007 ( Protocollo n. MI 0637302) per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni. A migliore identificazione della porzione immobiliare qui compravenduta, le parti fanno riferimento alla scheda planimetrica che, firmata dalle stesse*", viene allegata all'atto".

A questo proposito il perito desume dallo studio degli atti, che la variazione a cui si fa riferimento, che è riportata in planimetria nell'allegata scheda catastale, è l'aggiunta di due tavolati interni a formare una ulteriore stanza nel soggiorno e che la destinazione iniziale della "cucina" è ad oggi variata in "camera da letto", spostando l'entrata principale nel'attuale soggiorno e chiudendo quella precedente (**FOTO 20**).

- "...edotti delle sanzioni di cui all'art. 76 stesso T.U., \_\_\_\_\_ e la parte acquirente ne prende atto per averne controllato la veridicità, dichiarano: = = che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene venduto è stata iniziata anteriormente al 1°



settembre 1967;

= = di non aver effettuato dopo detta data, opere per cui sarebbe stato necessario chiedere concessioni; ne sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria, e non sono mai stati adottati, nè sono in corso, provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 31 e seguenti della citata legge 47/1985.";

- Durante il sopralluogo non si sono notate differenze planimetriche tra la realtà dei fatti e la planimetria presente agli atti);

- Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti all'Agenzia del Territorio e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

## **7. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti**

Il CTU rileva che agli atti non sono presenti:

. l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;

il CTU segnala che:

quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza degli stessi;

- che tali atti andranno redatti da **tecnici abilitati** e l'importo dell'onorario può essere stimato in € 450,00 per ogni documento da redigere, oltre IVA ed oneri di legge.

- Che la **dichiarazione di conformità degli impianti non è stata prodotta** dall'esecutato.

. quanto all'**attestato di certificazione energetica (ACE)**, l'attuale normativa (Delibera G.R. Lombardia 31.10.2007 n. 8/5773 artt. 6.2 lett. e); 6.3) prevede che gli edifici esistenti siano soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dal 1° luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, anche nel caso di vendite

giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e che quindi **lo stesso è stato redatto contestualmente ed appositamente alla relazione di stima** per la presente procedura dal sottoscritto perito arch. Emanuele Bianchi.

## 8. Valore del bene

Il sottoscritto dopo aver svolto le più opportune indagini nella zona del comune di Vaprio d'Adda, limitrofe al bene peritato, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per ubicazione e consistenza oscillano tra i 1125,00 m<sup>2</sup> e i 1600,00 €/ m<sup>2</sup>.

- I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, per le abitazioni di tipo "economico" ed uno stato conservativo "scadente", ubicate nella zona Milano - Vaprio d'Adda - Fascia: Volta/Fiume/Cimitero, codice zona: B, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: residenziale vanno da € 650,00/ m<sup>2</sup> a € 950,00/ m<sup>2</sup>.
- Ha inoltre considerato che la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, 2° semestre 2011 n. 40, indica per il comune di Vaprio d'Adda, appartamenti vecchi oltre 40 anni, condizione vecchi da ristrutturare, zona centrale:
- Da € 950,00/m<sup>2</sup> a € 1.100,00/m<sup>2</sup>

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Nella presente situazione considerando il fatto che l'impianto di riscaldamento andrebbe rivisto ed incrementato e le condizioni generali del condominio appaiono discrete mentre quelle dell'appartamento sono scadenti si è applicata una percentuale di peggioramento di circa il 10% definendo un **valore di base per la stima pari a € 950,00/m<sup>2</sup>**

Tutto ciò considerato l'esperto stima il valore del bene in esame come segue:

**LIBERO a corpo in € 61.500,00 (euro sessantunmilacinquecentoeuro/00)**

**OCCUPATO: a corpo in € 55.000,00 (euro cinquantacinquemilaeuro/00)**

ARCH. EMANUELE BIANCHI

PROGETTI E LAYOUT

TABELLA RIASSUNTIVA sub 17					
BENI	superficie	coeff	sup. equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €
appartamento	m <sup>2</sup> 61,74	1,00	m <sup>2</sup> 61,74	950,00	58.653,00
soffitta	m <sup>2</sup> 6,72	0,25	m <sup>2</sup> 1,68	950,00	1.596,00
balcone/ballatoio	m <sup>2</sup> 7,92	0,15	m <sup>2</sup> 1,18	950,00	1.121,00
SOMMANO			m <sup>2</sup> e 63,42		61.370,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>61.500,00</b>

Milano, 28 novembre 2012

In fede



